PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

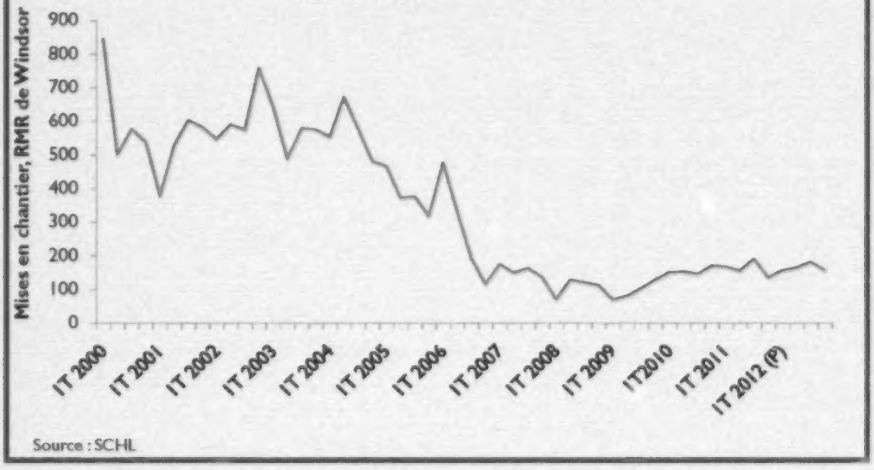
Date de diffusion : automne 2011

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Les ventes d'habitations existantes diminueront au quatrième trimestre de 2011, avant de progresser de nouveau en 2012 et d'atteindre des niveaux comparables à ceux des premiers trimestres de 2010.
- Les mises en chantier ralentiront également au quatrième trimestre de 2011, avant d'afficher une croissance modeste en 2012.
- Le prix MLS® moyen fléchira vers la fin de 2011 et remontera quelque peu en 2012.

Figure 1

La croissance des mises en chantier d'habitations ralentira



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Tendances économiques
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les ventes MLS® baisseront légèrement jusqu'à la fin de 2012

Pendant la majeure partie de l'année 2011, les ventes d'habitations existantes ont augmenté modérément et sont demeurées plutôt fermes au troisième trimestre. L'affaiblissement de la croissance de l'emploi et l'incertitude constante au sujet de l'économie mondiale entraîneront un ralentissement de l'activité au cours des prochains mois. Le volume total des ventes qui seront conclues en 2011 égalera pour ainsi dire celui de 2010. En 2012, les ventes tomberont à des niveaux inférieurs à ceux enregistrés en 2011. En raison des bas taux d'intérêt et de l'incertitude quant à la stabilité de ceux-ci, de nombreux accédants à la propriété ont fait l'acquisition d'une habitation au début de 2010. Ils étaient donc moins nombreux à chercher encore à acheter à la fin de 2010 et en 2011. Selon des données récentes, il semble que cette situation se perpétue, car le pourcentage des transactions visant des habitations très chères progresse. Cela signifie qu'une proportion accrue des ventes est attribuable à des acheteurs déjà propriétaires plutôt qu'à des accédants à la propriété.

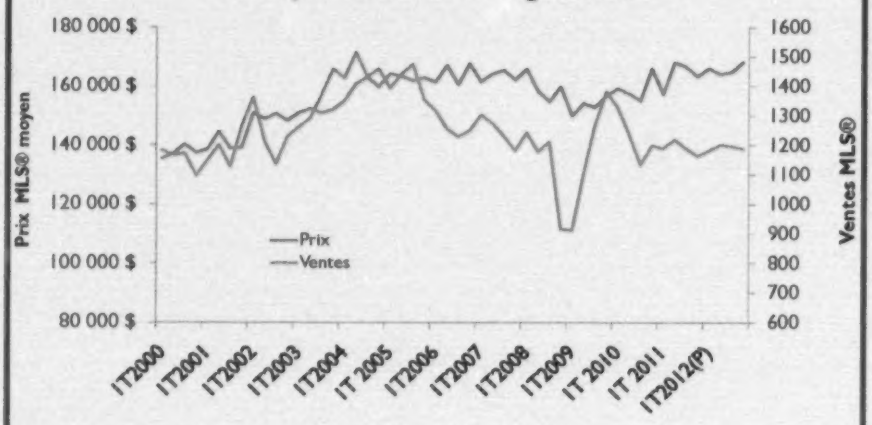
La très lente amélioration de l'emploi et de la rémunération contribuera de façon limitée à soutenir la demande d'habitations existantes. La stabilité des prix, conjuguée aux récentes réductions des taux hypothécaires, pourrait inciter certains accédants à la propriété à acquérir une habitation au début de 2012. Il en résultera toutefois une légère baisse des ventes en 2012.

Dans l'ensemble, le nombre des propriétés inscrites au MLS® en 2011 est fort similaire à celui de 2010.

À l'heure actuelle, les inscriptions ont tendance à augmenter très légèrement. Comme nous prévoyons une faible réduction des ventes en 2012, le marché sera équilibré dans la RMR de Windsor. Il est même possible qu'il devienne favorable aux acheteurs.

Figure 2

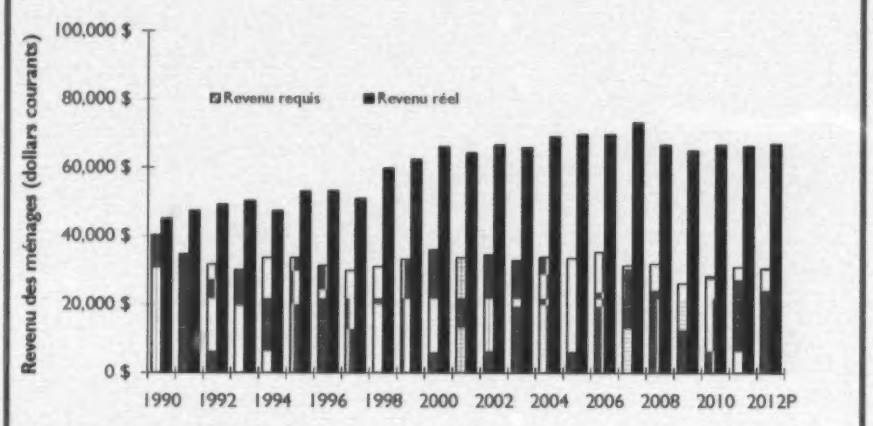
Les prix de revente stagneront



Sources : ACI, SCHL

Figure 3

Les logements demeurent très abordables dans la RMR de Windsor



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

1 Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Depuis 2009, le prix MLS® moyen fluctue beaucoup plus qu'avant. L'évolution de la répartition des ventes entre les différentes fourchettes de prix a une incidence sur le prix moyen des logements existants. De 2010 à 2011, il y a eu, dans la RMR de Windsor, un net déplacement des achats vers des habitations chères. La proportion des transactions d'une valeur de 300 000 $ à 400 000 $ a fortement progressé, principalement en raison des ventes conclues dans le canton de Lakeshore et dans la ville de Lasalle. Cela signifie que, dans ces secteurs, un nombre accru de ventes est attribuable à des acheteurs déjà propriétaires. Cette catégorie d'acheteurs continuera d'accaparer une part importante des ventes en 2012. Ce mouvement fera en sorte que le prix moyen des habitations situées dans la RMR de Windsor sera plus élevé en 2011 qu'en 2010. Il en sera également ainsi en 2012, car on prévoit une légère hausse du prix moyen l'année prochaine.

Marché du neuf

La progression des mises en chantier s'essoufflera tout au long de l'année 2012

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, la construction résidentielle se poursuivra en 2012 au même rythme qu'au début de 2011. Le nombre prévu des mises en chantier sera représentatif d'un marché relativement équilibré. Contrairement à l'intensification de l'activité observée en 2009 et en 2010, la construction d'habitations demeurera plutôt stable en raison de l'affaiblissement des conditions économiques et de l'accroissement des choix sur le marché de la revente.

La croissance démographique a une incidence importante sur la construction résidentielle. De 2008 à 2010, de toutes les régions du pays, c'est la RMR de Windsor qui a enregistré la migration de sortie interprovinciale et intraprovinciale la plus élevée. Le nombre net des personnes qui quittent la RMR de Windsor commence à diminuer mais, jusqu'à la fin de 2012, la migration de sortie restera l'une des causes du ralentissement de la construction résidentielle.

Les mises en chantier de jumelés fléchiront en 2012 par rapport aux niveaux atteints en 2011. Jusqu'à présent, le nombre des habitations de ce type commencées en 2011 est nettement supérieur à celui enregistré en 2010. Cette hausse s'explique par la nécessité de remplacer des jumelés existants qui ont été déplacés pour permettre la construction de l'autoroute entre Windsor et Essex.

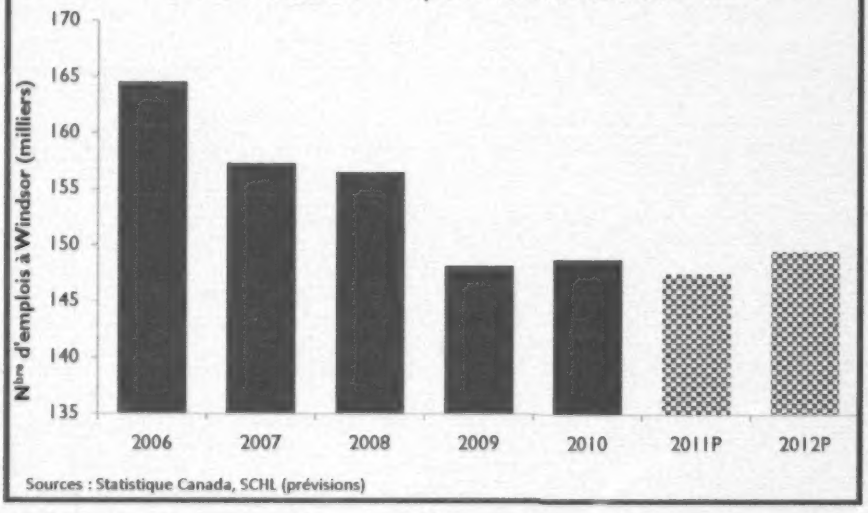
La construction de maisons en rangée continuera de progresser jusqu'à la fin de l'année 2012. Les personnes âgées sont souvent intéressées par ce type de logements, qui correspondent mieux à leur mode de vie, car ils exigent moins d'entretien et ils leur offrent des installations récréatives et d'autres commodités. La campagne incitant les ménages à prendre leur retraite dans la région de Windsor-Essex a attiré des aînés ainsi que leurs ressources financières dans la RMR de Windsor et elle continuera de le faire dans l'avenir. Cette campagne contribuera à l'expansion de la construction de maisons en rangée.

Les prix se stabilisent sur le marché du neuf

Le prix moyen des maisons individuelles nouvellement achevées commence à plafonner, après avoir fait un bond substantiel en 2010.

Figure 4

Croissance de l'emploi modeste en 2012



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Le principal moteur de la hausse observée depuis 2009 a été la répartition des unités vendues entre les différentes fourchettes de prix. Les maisons individuelles très chères, achevées et vendues, ont représenté une part sans cesse croissante de la demande par rapport à celles de prix moindre. Cette progression commence à s'affaiblir et elle se stabilisera en 2012, à mesure que les achats importants diminueront de façon générale. En outre, les constructeurs d'habitations devraient contenir les hausses de prix en raison du choix accru sur le marché de la revente. Le prix moyen des habitations neuves restera nettement supérieur à ce qu'il était en 2009, mais en 2011 et en 2012, il ne montera pas beaucoup par rapport à son niveau de 2010. En 2011 et en 2012, le prix de vente moyen des logements neufs atteindra presque le double de celui des habitations existantes.

Tendances économiques

En 2012, grâce aux investissements locaux et aux projets d'infrastructure, le taux de chômage demeurera inférieur à 10 % à Windsor. Parmi les projets importants prévus dans la RMR de Windsor, mentionnons la construction d'un complexe comprenant un centre aquatique familial et une bibliothèque dans le centre-ville de Windsor ainsi que les travaux d'aménagement de l'autoroute entre Windsor et Essex. Bien que le taux de chômage reste élevé dans la RMR de Windsor, celui-ci s'est nettement amélioré en 2011 par rapport au taux enregistré en 2009 et au début de 2010, lequel était monté à 15 % environ.

Dans la région de Windsor-Essex, le secteur de la fabrication continuera de progresser pendant le reste de l'année 2011, mais de façon limitée. Depuis le début de l'année, la production est légèrement en baisse à l'usine d'assemblage de Chrysler, et les ventes de véhicules aux États-Unis demeureront probablement stables l'an prochain en raison de la croissance modérée de l'économie américaine. Les possibilités d'accroissement des emplois dans ce secteur sont limitées. Les fabriques de moules de Windsor, qui fournissent des pièces à l'industrie automobile, fonctionnent actuellement à pleine capacité. Bien qu'il s'agisse d'un constat positif, cela laisse peu de place à l'amélioration de l'emploi dans le secteur manufacturier dans un proche avenir. Au second semestre de 2010, le nombre des emplois a fortement augmenté dans ce secteur, mais il a stagné en 2011. Néanmoins, s'il demeure stable tout au long de 2011 et en 2012, il fera en sorte que le taux de chômage restera inférieur à 10 % dans la RMR de Windsor, et ce, jusqu'à la fin de 2012.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Résumé des prévisions
RMR de Windsor
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 546	4 661	4 893	4 900	0,1	4 750	-3,1
Nouvelles inscriptions MLS®	11 197	10 133	10 058	10 000	-0,6	10 100	1,0
Prix MLS® moyen ($)	159 709	153 691	159 347	164 600	3,3	166 000	0,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	328	303	460	425	-7,6	425	0,0
Logements collectifs	125	88	157	175	11,5	180	2,9
Jumelés	22	14	26	50	92,3	30	-40,0
Maisons en rangée	87	68	89	107	20,2	120	12,1
Appartements	16	6	42	18	-57,1	30	66,7
Tous types de logement confondus	453	391	617	600	-2,8	605	0,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	311 852	309 030	326 173	335 000	2,7	333 000	-0,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	289 000	280 000	300 000	305 000	1,7	305 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,4	0,1	-0,8	-2,6	-	0,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	14,6	13,0	10,9	9,5	-1,4	8,5	-1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	772	747	752	757	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	156 400	148 100	148 700	147 500	-0,8	149 500	1,4
Croissance de l'emploi (%)	-0,5	-5,3	0,4	-0,8	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	9,3	13,8	11,5	9,7	-	9,1	-
Migration nette	-2 880	-2 334	-2 297	-2 000	-12,9	-1 500	-25,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

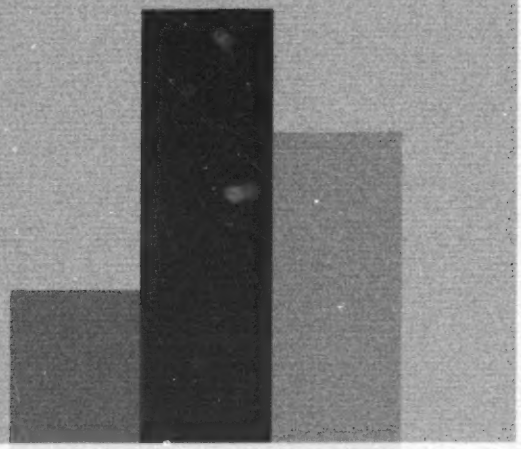
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64337_2011_B02